

Besluit tot wijziging ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening voor locatie Brouwerstraat (Wijzigingsplan Centrum Leur, Brouwerstraat)

Inleiding

De heer Th. Bos, wonende Lange Brugstraat 33, alhier verzoekt om een bebouwingsvlak toe te kennen aan gronden op de hoek Brouwerstraat – Bierdragerspad. Hij doet een beroep op de wijzigingsregeling die voor deze gronden geldt. De aanwijzing van een nieuw bebouwingsvlak is nodig om een omgevingsvergunning voor de bouw van twee vrijstaande woningen met aanbouwen en bijgebouwen te kunnen verlenen. De betrokken gronden staan kadastraal bekend gemeente Etten-Leur onder sectie D nrs. 2001,2029 en 2030.



Wijzigingsregeling bestemmingsplan

De gronden zijn gelegen in het bestemmingsplan "Centrum Leur" (vastgesteld d.d. 17 december 2007/onherroepelijk d.d. 20 mei 2009). De gronden hebben de bestemming "Woondoeleinden, vrijstaand" met de aanduiding "achtertuin". De gronden zijn tevens aangeduid tot "wijzigingsbevoegdheid I". Burgemeester en wethouders kunnen voor deze gronden een bebouwingsvlak vaststellen. Zij maken daarbij gebruik van de bevoegdheid zoals omschreven in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening om de planverbeelding te wijzigen. De bevoegdheid geldt alleen voor de op de planverbeelding aangewezen gronden. De wijzigingsregeling kent enkele bepalingen over de situering van het bebouwingsvlak en de in acht te nemen bouwregels. Daarnaast moet als onderdeel van het wijzigingsbesluit nadere verantwoording worden afgelegd over de ruimtelijke aanvaardbaarheid.



Toets verzoek aan wijzigingsregeling

Het verzoek betreft gronden gelegen binnen de op de planverbeelding aangewezen zone “wijzigingsbevoegdheid I”. Het perceel met de wijzigingsbevoegdheid is groter dan het perceel waarop het verzoek betrekking heeft. Het wijzigingsperceel loopt namelijk door achter de woningen Lange Brugstraat 29 en 31. Het wijzigingsperceel laat de bouw van vier woningen toe, het verzoek betreft slechts twee woningen. Voor de andere twee woningen zijn nog geen concrete plannen.

Er wordt voldaan aan de wijzigingsregels (minimale afstand voorgevelrooilijn tot openbare weg 3 meter, bouwdiepte maximaal 12 meter, goothoogte maximaal 6 meter, bouwhoogte maximaal 10 meter en minimaal twee parkeerplaatsen per bouwperceel). Op de bij dit besluit behorende “Wijzigingsplan Centrum Leur, Brouwerstraat” is de wijziging afgebeeld.

Verantwoording ruimtelijke aanvaardbaarheid

Volgens de bepalingen in de wijzigingsregeling moet bij het besluit nadere verantwoording worden afgelegd over de ruimtelijke aanvaardbaarheid. De in de regeling opgenomen aspecten worden puntsgewijs behandeld.

In overeenstemming met regionale afspraken voor woningbouw	De locatie maakt onderdeel van bestaand stedelijk gebied en past in de ladder van duurzame verstedelijking. De woningen zijn opgenomen op de provinciale matrix voor de actuele woningbouwplanning 2013 (locatie Bierdragerspad).
Gebruiksmogelijkheden van aanliggende gronden en gebouwen mogen niet onevenredig worden geschaad	Ten zuiden van het perceel is het Gildehuis gelegen. Het Gildehuis (oorspronkelijke een mouterij) met bijbehorende gronden is eigendom en in gebruik bij het Schutsgilde Sint Hubertus. Het Gilde heeft een binnen en buitenbaan voor het oefenen met de kruisboog. De buitenbaan wordt in de zomermaanden een keer per week 's avonds gebruikt en maximaal 3 zondagmiddagen. De buitenbaan is voorzien van veiligheidsschermen zodat de kans dat pijlen buiten het terrein kunnen komen nagenoeg nihil is. De nieuw te bouwen woningen zijn niet belemmerend voor het Gildehuis. De afstand tot het evenementencentrum Het Turfschip tot het nabij gelegen bouwperceel bedraagt ruim 18 meter en tot de brede school ruim 42 meter. Gezien de directe aanwezigheid van bestaande woningen rondom beide woningen leidt de toevoeging van extra woningen niet tot beperkingen voor het gebruik.
Verkeerslawaai	De Brouwerstraat en het Bierdragerspad zijn 30 km wegen; formeel is de Wet geluidhinder niet van toepassing. Niettemin dient verantwoording

	<p>plaats te vinden. De bouw van twee woningen levert een extra verkeersaanbod op van gemiddeld 7 à 8 autoritten per woning per dag (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, CROW publicatie 317).</p> <p>Het verkeersaanbod op de Brouwerstraat wordt geschat op ongeveer 2700 motorvoertuigen per etmaal. De toevoeging van extra verkeer door de bouw van de twee woningen is marginaal te noemen. Het verkeersaanbod op het Bierdragerspad is lager.</p> <p>De toevoeging van twee woningen leidt niet tot een waarneembare toename van de geluidsbelasting als gevolg van extra autoverkeer.</p> <p>Voor zover de voorkeursgrenswaarde op de nieuwbouw wordt overschreden kan voor de locatie ontheffing worden verleend. De locatie kan worden aangemerkt als het invullen van een open locatie binnen bestaand stedelijk gebied.</p>
Luchtkwaliteit	De regelgeving luchtkwaliteit is niet van toepassing op dit project.
Bodemkwaliteit	Voor het bouwperceel is een bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie is dat er geen belemmeringen zijn voor enig gebruik van het perceel.
Archeologie	<p>Het bouwperceel ligt in een gebied met hoge archeologische waarde. Er heeft een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend onderzoek middels grondboringen plaatsgevonden (SOB Research juni 2013). De regioarcheoloog heeft bij advies van 16 mei 2013 met de bevindingen van een concept rapport ingestemd. De gronden vrijgegeven voor bebouwing. Indien de nieuwbouw van een kelder wordt voorzien is een aanvullend onderzoek nodig. Het bouwplan gaat niet uit van een kelder.</p>
Water	<p>De totale omvang van beide bouwpercelen bedraagt 1035 m²; hiervan wordt hooguit een derde deel bebouwd. Er geldt geen verplichting voor de opvang van het hemelwater op eigen terrein (grens ligt op 2000 m² nieuw verhard oppervlak).</p> <p>De woningen worden aangesloten op het verbeterde gescheiden rioolstelsel in de wijk Schoenmakershoek. Midden in deze wijk is een forse waterpartij aangelegd voor de opvang van hemelwater van het omringend gebied.</p>
Flora en fauna	Beide percelen zijn thans in gebruik als tuin en ingezaaid met gras. Er is geen bijzondere beplanting aanwezig. De regelgeving flora en fauna is niet van toepassing. De inrichting van de achtertuinen met bomen en planten vergroot de diversiteit aan ecosysteem voor vogels, insecten en vleermuizen.
Externe veiligheid	De regelgeving externe veiligheid is niet van toepassing.
Economische uitvoerbaarheid	De initiatiefnemer draagt alle kosten. Ter voldoening aan artikel 6.12 Wro wordt/is een anterieure overeenkomst alsmede een overeenkomst tot planschadeverhaal afgesloten. De economische haalbaarheid is daarmee gegarandeerd.

Conclusie

Uit het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat voldaan kan worden aan de voorwaarden om overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 4 lid 7.1 van het bestemmingsplan "Centrum Leur" te wijzigen zoals aangegeven op bijgaande wijzigingsplanverbeelding.

Procedure

Over het wijzigingsplan heeft wettelijk vooroverleg plaatsgevonden met de Provincie Noord Brabant en het Waterschap Brabantse Delta. Bij brief van 28 november 2013 heeft het Waterschap een positief wateradvies gegeven. Bij brief van 10 december 2013 heeft de Provincie laten weten geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen over het wijzigingsplan.

Het voornemen tot wijziging van de planverbeeding van het bestemmingsplan "Centrum Leur" door vaststelling van een nieuw bebouwingsvlak is geplaatst in de Etten-Leurse Bode van 8 januari 2014. Gedurende de periode van 9 januari tot en met 19 februari 2014 heeft het ontwerpbesluit ter inzage gelegen in het gemeentelijk informatiecentrum. De stukken zijn tevens geplaatst op de gemeentelijke website.

In de bekendmaking is mede gedeeld dat gedurende de termijn van zes weken schriftelijk of mondeling bij burgemeester en wethouders een zienswijze kon worden ingediend. In de bekendmaking is tevens vermeld welke andere stukken ter inzage zijn gelegd. De eigenaren van percelen in de directe nabijheid zijn persoonlijk geïnformeerd bij brief van 7 januari 2014.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Besluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente Etten-Leur;

overwegende het vorenstaande;

gelet op artikel 3.6 en 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening en het bestemmingsplan "Centrum Leur";

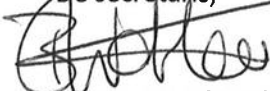
besluiten:

overeenkomstig het bepaalde in 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in artikel 4 lid 7.1 van het bestemmingsplan "Centrum Leur" voor de percelen kadastraal bekend gemeente Etten-Leur, sectie D nrs. 2001, 2029 en 2030 de planverbeeding te wijzigen door voor deze percelen een bebouwingsvlak vast te stellen conform de bij dit besluit behorende gewaarmerkte tekening.

Etten-Leur, **25 FEB. 2014**

Burgemeester en wethouders van Etten-Leur.

De secretaris,



Mw. B. W. Silvis-de Heer.

De burgemeester,



Mw. H. van Rijnbach-de Groot.

Bijlage: planverbeeding (Wijzigingsplan Centrum Leur, Brouwerstraat)